

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 17.01.2017

Betreff:

Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Weststadt (nördlich der Post-, östlich der Bebel-, südlich der Holzgrund- und westlich der Bahnhofstraße)" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung
Bebauungsplan Entwurf, Textteil Entwurf, Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 09.01.2017)

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans "Vergnügungsstätten Weststadt (nördlich der Post-, östlich der Bebel-, südlich der Holzgrund- und westlich der Bahnhofstraße)" in der Fassung vom 09.01.2017 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans "Vergnügungsstätten Weststadt (nördlich der Post-, östlich der Bebel-, südlich der Holzgrund- und westlich der Bahnhofstraße)" in der Fassung vom 09.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.01.2017	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Landesweit ist seit langem ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Spielhallen und Wettbüros zu verzeichnen. Bei der Stadtverwaltung Kornwestheim gehen ebenfalls in regelmäßigen Abständen Anfragen bzgl. der Errichtung solcher Vergnügungsstätten – häufig in leerstehenden Gebäudeeinheiten – ein. Derzeit, Stand Dezember 2016, sind stadtweit 8 Spielhallen (bzw. Einrichtungen mit mehr als 3 Glücksspielgeräten) und 4 Wettbüros (teilweise mit Verweilcharakter) genehmigt. Die Zahl der regelmäßigen Anfragen ist noch größer.

Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt. Die Standorte befinden sich oftmals in innerstädtischen Lagen, wo sie aufgrund der Mieten, die für derartige Betriebe gezahlt werden, häufig zur Verdrängung des Einzelhandels, der Gastronomie und sonstigen, den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnenden Einrichtungen führen. Darüber hinaus kann die Ansiedlung solcher Einrichtungen städtebauliche Fehlentwicklungen bzw. eine Verschlechterung der Gebietsqualität („Trading-Down-Effekt“) nach sich ziehen.

In Kornwestheim dienen der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und seine unmittelbare Umgebung neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor allem auch den Wohnzwecken. Diese Gemengelage stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf. Insbesondere der Bereich entlang der westlichen Bahnhofstraße ist „Trading-Down“ gefährdet. In den Erdgeschosszonen der Wohngebäude befinden sich – neben Schank- und Speisewirtschaften sowie kleineren Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben – bereits vereinzelt Leerstände und Vergnügungsstätten (Spielhalle, Wettbüro). Eine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten wäre für die Entwicklung dieses Gebiets nicht zielführend, da ohnehin schon bestehende „Trading-Down-Effekte“ nicht verstärkt und der Charakter des durch Wohnen geprägten Gebietes erhalten werden soll.

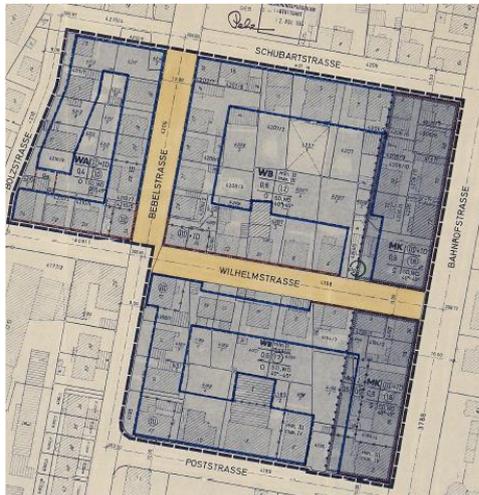
Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim bereits am 10.12.2015 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Vergnügungsstätten Weststadt (nördlich der Post-, östlich der Bebel-, südlich der Holzgrund- und westlich der Bahnhofstraße)" eingeleitet (siehe Vorlage Nr. 324/2015). Des Weiteren hat der Gemeinderat am 19.07.2016 ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept – im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – verabschiedet (siehe Vorlage Nr. 180/2016). Durch diese Konzeption wurden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll nunmehr die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich nördlich der Post-, östlich der Bebel-, südlich der Holzgrund und westlich der Bahnhofstraße abschließend definiert, städtebauliche Störungen durch Vergnügungsstätten ausgeschlossen und eine planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

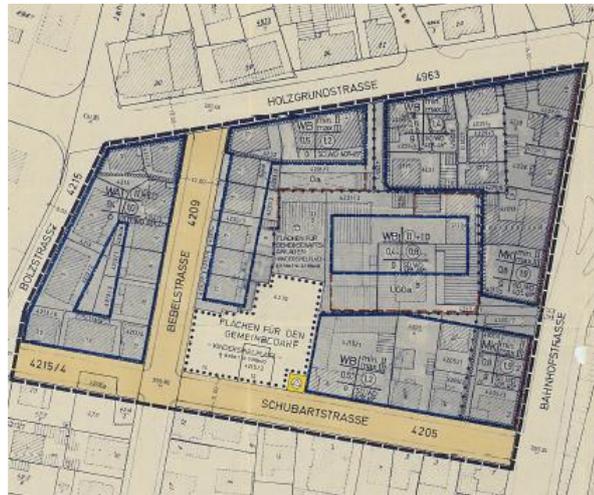
Planungsrechtliche Festsetzungen / bestehendes Planungsrecht:

Im Plangebiet werden Vergnügungsstätten gem. der Zielesetzung des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kornwestheim ausgeschlossen. Dieses definiert bzw. empfiehlt mit der **Bahnhofstraße** und **Teilbereichen des Gewerbegebiets Nord** klare Zulässigkeitsbereiche für derartige Nutzungen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets wäre nicht zielführend, da bestehende „Trading-Down-Effekte“ nicht verstärkt und der durch Wohnen geprägte Charakter des Gebiets erhalten bleiben soll.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sämtliche bestehende bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen. Somit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die planerische Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich sowohl auf die in den bestehenden Bebauungsplänen „Nr. 01-419“ und „Nr. 01-427“ festgesetzten Kerngebiete (MK) als auch auf das im bestehenden Bebauungsplan „Nr. 01-419“ festgesetzte „besondere“ Wohngebiet (WB).



B-Plan Nr. 01-419



B-Plan Nr. 01-427

Innerhalb der Kerngebiete sind (zum Zeitpunkt der Planaufstellung) Vergnügungsstätten aller Art grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus können im Bebauungsplan Nr. 01-419 auch innerhalb des festgesetzten „besonderen“ Wohngebiets (WB) nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Dementsprechend wurde der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans gewählt.

Die Änderung bzw. Ergänzung der o.g. Bebauungspläne erfolgt auf Basis der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planungsrechtliches Verfahren:

Sofern durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan im „vereinfachten“ Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen. Diese Anwendungsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, da die vorgenommenen Ergänzungen die Grundzüge der bestehenden Bebauungspläne nicht berühren.

Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben sind nicht geplant und aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Im „vereinfachten“ Verfahren kann auf

- die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- den Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- die Angabe gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (in der Auslegungsbekanntmachung) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

verzichtet werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird nach dem Entwurfsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung wird mindestens eine Woche vorher in der "Kornwestheimer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Der Bebauungsplan ist abschließend vom Gemeinderat als Satzung zu beschließen. Mit der sich daran anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Vorschriften zum Umweltschutz:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich somit keine umweltrelevanten Veränderungen.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan in der Fassung vom 09.01.2017 zu fassen.